PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Marché du neuf

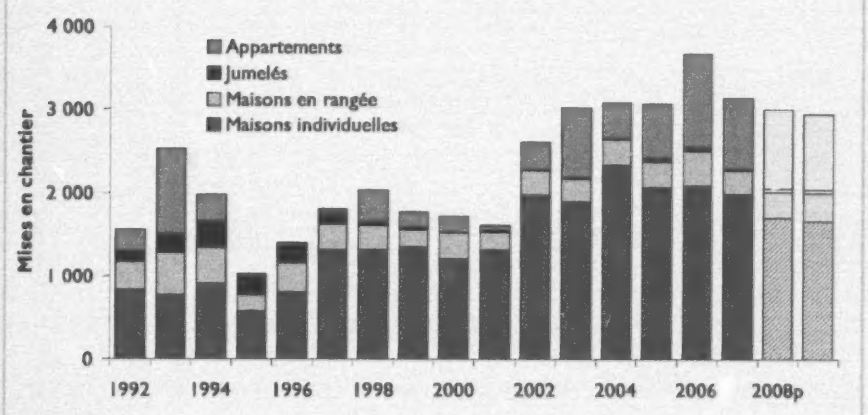
Le marché du neuf est robuste

Selon les résultats de l'Enquête sur les ventes de logements neufs (EVLN) de la SCHL, qui donnent une idée de l'évolution future de la construction résidentielle, le nombre de transactions a commencé à régresser sur le marché du neuf de la RMR de London au cours du deuxième semestre de 2007. Ainsi, 1737 unités ont changé de mains, ce qui correspond à une baisse de 22 % par rapport à 2006; ce repli était en grande partie attribuable au recul de 24 % relevé dans le segment des maisons individuelles, qui est le plus populaire.

Compte tenu du fléchissement des ventes sur le marché du neuf en 2007, on s'attend à ce que les mises en

Figure 1

La construction résidentielle restera intense



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le marché du neuf est robuste

2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants se rapprochent des niveaux records

3 **Tendances économiques**
L'emploi se développe encore
La population augmente
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

chantier d'habitations diminuent peu à peu en 2008 et en 2009. Malgré tout, celles-ci resteront supérieures à la moyenne, qui s'établit à 2 200. En effet, quelque 3 000 logements seront commencés cette année et environ 2 900, l'an prochain.

L'offre de logements existants est plus forte que la demande. Par conséquent, cette dernière débordera moins sur le marché du neuf. De façon générale, les acheteurs commencent leurs recherches par les logements de revente. Comme le nombre d'inscriptions de ces logements a progressé, davantage de ménages pourront trouver une résidence existante correspondant à leurs besoins, d'où un repli de la demande de logements neufs en 2008.

Les mises en chantier de maisons individuelles passeront de 1983, en 2007, à 1 700, en 2008. Les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur, des personnes bien nanties, continueront à alimenter la demande de maisons individuelles. Celle-ci diminuera toutefois, car la montée des prix devrait faire en sorte que la quasi-totalité des accédants opteront pour des unités existantes, habituellement plus abordables. À London, le prix moyen des logements individuels se situera cette année à 304 700 $ sur le marché du neuf et à 230 000 $ sur celui de l'existant.

Le service d'urbanisme de London étudie actuellement sept autres projets d'ensembles d'habitation, qui regrouperont environ 1 100 appartements. On s'attend donc à ce que la construction d'appartements reste vigoureuse en 2008. Les mises en chantier de logements de ce type augmenteront pour se chiffrer à 950; certains de ces logements seront des unités de luxe destinées au marché locatif. La demande d'habitations locatives haut de gamme provient surtout de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et de professionnels qui apprécient le côté pratique de la vie en appartement. Par ailleurs, davantage d'étudiants étrangers fréquentant les collèges et université de London choisissent d'habiter ces logements et forment ainsi une autre clientèle pour ce segment de marché.

Les mises en chantier de maisons en rangée augmenteront elles aussi en 2008. Leur nombre devrait passer de 278 en 2007 à 310 en 2008.

Marché de la revente

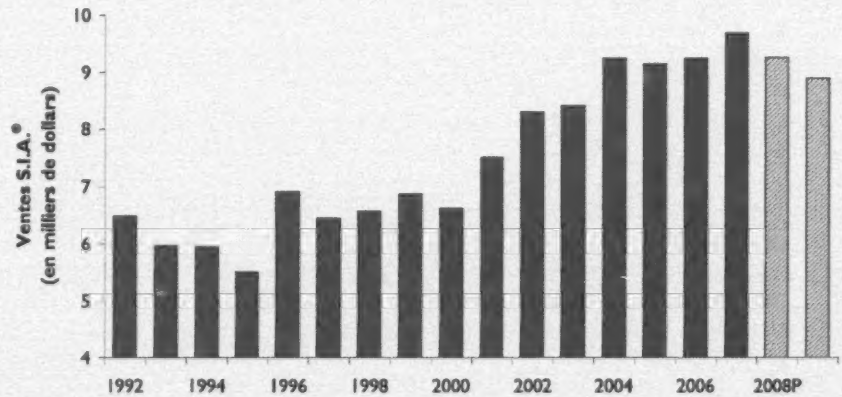
Les ventes de logements existants se rapprochent des niveaux records

Après avoir atteint un point culminant en 2007, le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London s'essoufflera en 2008, mais demeurera malgré tout animé dans une perspective historique. Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) se chiffreront à 9 250, ce qui constitue un recul de 4,5 % seulement en regard du sommet observé en 2007. La plupart des transactions seront de nouveau effectuées dans la zone Sud de London, mais la forte croissance enregistrée dans le secteur Nord fera en sorte que la part de marché de ce dernier augmentera. Dans la RMR, l'activité sur le marché de la revente tendra à régresser graduellement.

À London, les frais de possession d'une habitation sont très accessibles, mais l'abordabilité a diminué au cours des dernières années en raison de la forte croissance des prix. Même si les mensualités hypothécaires associées à un logement existant de prix moyen demeurent basses, elles ont lentement monté ces dernières années, d'où une

Figure 2

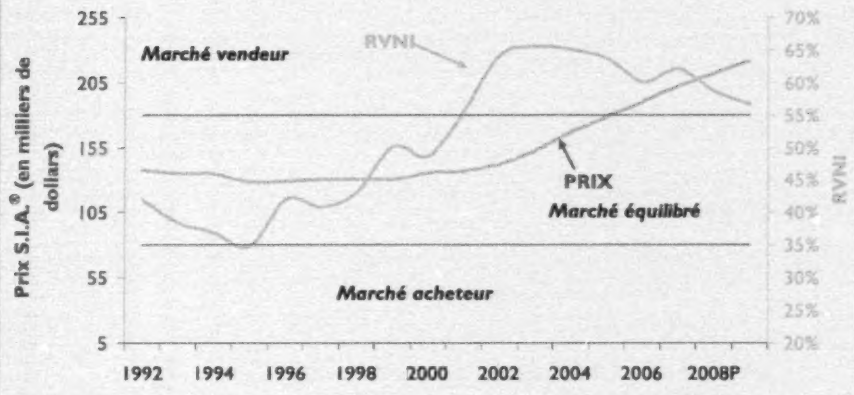
Nombre appréciable de ventes de logements existants



Source : ACI, prévisions de la SCHL

Figure 3

Le marché de la revente deviendra plus équilibré



Source : ACI, prévisions de la SCHL

marché, se rapprochera de son point d'équilibre. Par conséquent, le rythme d'augmentation des prix devrait ralentir dans la RMR. Après avoir monté de 4,5 % en 2007, le prix moyen des logements existants devrait progresser de 5 % cette année et atteindre 213 000 $.

Une analyse par sous-marché révèle que la forte croissance démographique observée à St. Thomas ces dernières années continuera d'alimenter la demande de logements; le marché de cette zone sera donc le plus tendu de la RMR.

hausse du revenu nécessaire. À London, le rapport du revenu nécessaire[1] pour être propriétaire d'une habitation au revenu réel des ménages[2] est bien inférieur à la moyenne provinciale, ce qui veut dire que la possession d'un logement est plus abordable dans cette agglomération que dans un certain nombre de centres ontariens. Toutefois, comme le revenu nécessaire progresse plus rapidement que le revenu réel, certains accédants auront de la difficulté à acquérir un logement en raison de l'effritement de l'abordabilité.

Les nouvelles inscriptions continueront de croître et dépasseront le record établi en 1996. On prévoit qu'elles s'élèveront à 15 760, un niveau supérieur de 4,1 % à celui atteint en 2007. La montée des prix encourage les ménages à mettre leur logement en vente afin de pouvoir en acheter un qui correspond davantage à leurs besoins actuels.

Les nouvelles inscriptions augmentant plus rapidement que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui constitue un indicateur avancé de la croissance des prix et une mesure de l'état du

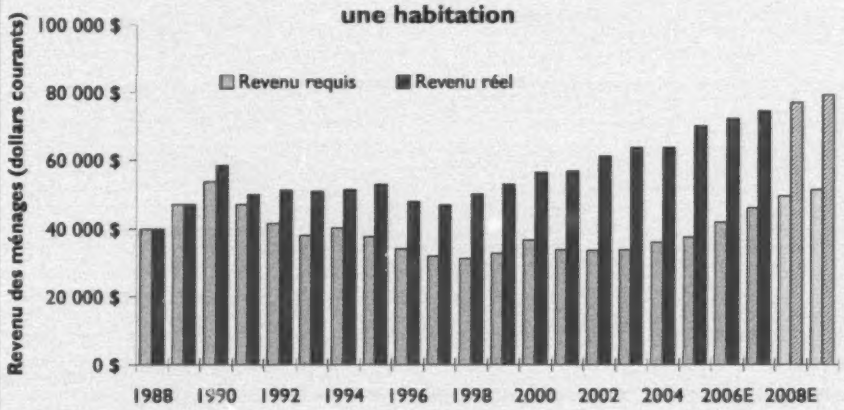
Tendances économiques

L'emploi se développe encore

L'expansion du secteur des services ainsi que des investissements

Figure 4

Les habitants de London ont les moyens d'acheter une habitation



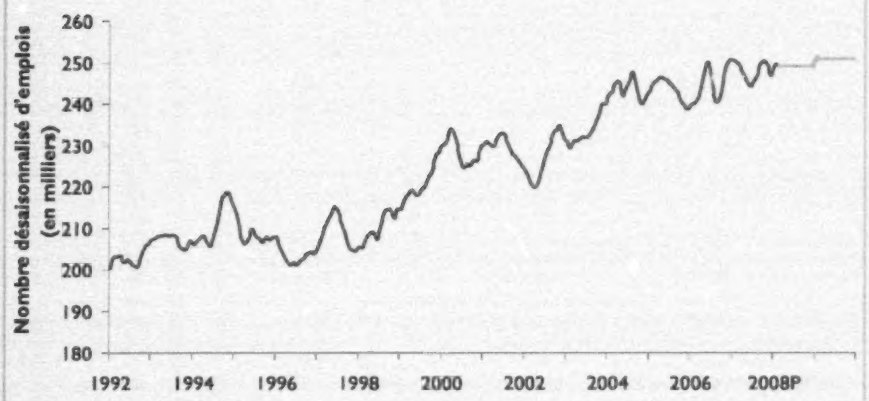
Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette).

[2] Jusqu'en 2005, le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages tel qu'établi grâce à l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu réalisée par Statistique Canada; par la suite, il est estimé à partir de la rémunération hebdomadaire moyenne.

Figure 5

L'emploi continue de croître



Source : Statistique Canada

substantiels continueront de stimuler la croissance de l'emploi et contribueront donc à la vigueur du marché de l'habitation dans la RMR. Plus de 2 000 postes seront créés, ce qui fera monter de 1,8 % l'emploi total à London. Le taux de chômage progressera un peu en 2008, mais demeurera bas par comparaison à la moyenne de 8 % enregistrée dans les années 1990.

L'embauche dans le secteur de la production de biens a commencé à fléchir en 2004, mais a poursuivi sa progression dans les services. Les travailleurs des domaines de la santé, de l'éducation et des services financiers étaient mieux payés que la moyenne. L'emploi dans ces domaines à haute rémunération continue de s'accroître, ce qui soutiendra encore le marché de l'habitation de London.

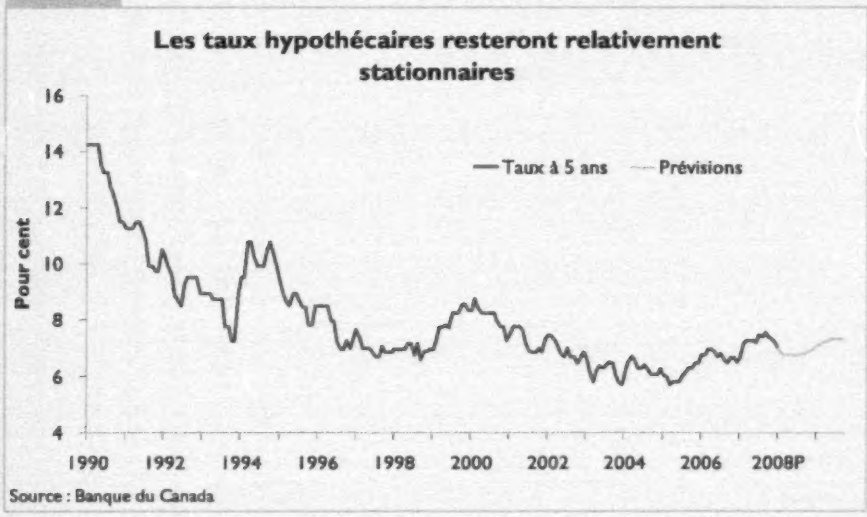
Les investissements dans les propriétés résidentielles, les infrastructures publiques et les bâtiments industriels seront également sources d'emploi à London. En 2007, la valeur totale des permis de construire délivrés dans la RMR a atteint 920 millions de dollars, somme qui se classe au deuxième rang, après le sommet atteint en 2006. Selon le service d'urbanisme de London, cette valeur diminuera légèrement en 2008, mais d'importants chantiers, dont celui de l'agrandissement du London Health Sciences Centre, maintiendront l'activité dans le secteur de la construction à de hauts niveaux.

La population augmente

Selon les données du Recensement, la population s'est accrue de 5,1 % dans la RMR de London entre 2001 et 2006; ce taux est inférieur à la moyenne de 6,6 % enregistrée pour l'ensemble de l'Ontario. L'écart s'explique par la différence observée entre le taux de natalité de la RMR et celui de la province. Ces dernières années, la croissance démographique s'est maintenue grâce à une augmentation de l'immigration internationale et infraprovinciale. En 2008 et 2009, le solde migratoire jouera encore un rôle à cet égard : il s'établira à quelque 2 400 au cours des deux prochaines années.

Le groupe des 45 à 64 ans est celui qui a affiché la plus forte progression, car les baby-boomers ont atteint ces âges durant la période. La catégorie des acheteurs d'habitation d'un cran supérieur et celle des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison font toutes deux partie de ce groupe, qui est en général plus à l'aise financièrement que les autres et présente un taux d'emploi élevé. Ce même groupe continuera à alimenter la demande sur le marché des maisons individuelles neuves, qui se vendent habituellement plus cher que les autres types de logement. La tranche des 25 à 44 ans, où l'on retrouve la plupart des accédants, demeure la plus nombreuse. Compte tenu de la taille relativement importante de ce groupe d'âge dans la RMR, on prévoit que la demande de logements existants, qui se vendent moins cher, restera forte.

Figure 6



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions
RMR de London
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	9 133	9 234	9 686	9 250	-4,5	8 900	-3,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	14 329	15 376	15 590	16 220	4,0	16 500	1,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	178 910	190 521	202 908	213 000	5,0	222 500	4,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 063	2 090	1 983	1 700	-14,3	1 650	-2,9
Logements collectifs	1 004	1 584	1 158	1 302	12,4	1 292	-0,8
Jumelés	44	42	42	56	33,3	56	0,0
Maisons en rangée	310	414	278	270	-2,9	300	11,1
Appartements	650	1 128	838	950	13,4	900	-5,3
Tous types de logement confondus	3 067	3 674	3 141	3 002	-4,4	2 942	-2,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	270 936	273 548	290 342	302 000	4,0	312 500	3,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	240 000	250 975	266 000	280 500	5,5	294 500	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,9	5,2	3,6	4,2	-	4,2	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,2	3,6	3,6	3,8	0,2	3,8	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	775	790	816	833	-	856	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	243 100	245 600	247 400	249 200	0,7	250 900	0,7
Croissance de l'emploi (%)	-0,2	1,0	0,7	0,7	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,2	6,1	6,3	-	6,9	-
Migration nette [1]	751	1 650	699	1 200	-	1 200	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64329_2008_B01